MAA 03423

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) ના વટવા તાલુકાનાં મોજે ઓઢવની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩ માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૫/૨ ની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ની બીનખેતીની જમીન (કે જે સદર સર્વે નં. ૨૮૦/૨ ની કુલ સઘળી ૧૭૧૯૯ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના અગાઉ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૩ ની કુલ સઘળી ૧૨૯૧૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ની જમીનમાં ભળતી બાકી રહેલ પૈકીની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનના બદલે આપવામાં આવેલ જમીન છે) કે જેમાં ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંક તથા ૪૦૦ ચો.મી. જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટે ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"ગજાનન ઓપેરા"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં.** .... ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... ક્ષેત્રફળ .... **સમચોરસમીટર** (કાર્પેટ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... **સમચોરસમીટર** ની જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન સુવિધાઓ વિગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હકકો સહિતની મિલકતનો **રૂા**....................../ **- અંકે રૂપીયા** .... **પુરા** નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

RERA No. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/ AUDA/MAA 03423/140918

અમો/ લખી આપનાર એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર :-

મે.નિરવ એન્ટરપ્રાઈઝ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : ૩, સંસ્કાર બંગ્લોઝ, શુકન બંગ્લોઝ સામે, નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૪૯ ખાતે આવેલ છે.
FIRM PAN NO.:- AAOFN 0835 A
તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી આનંદ ભૂપેન્દ્રભાઈ કુંભાણી
આધાર નં. ૬૩૨૬ ૭૨૫૫ ૬૭૮૮
ઉ.વ.૨૬, ધંધોઃ વેપાર, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ,
રહે. :- એફ-૩૦૨, ક્રિશ રેસીડેન્સી-૨, દીપક સ્કુલ પાસે, નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" અને અગર અમો "લખી આપનાર" અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

તમો/લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર :-

શ્રી
ઉ.વ.આ........, ધંધો : ...., ધર્મે : હિન્દુ,
PAN No. :-
આધાર નં.
ઠેકાણું :- ....
....
....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અને અગર "લખાવી લેનાર" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

-:: જત ::-

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) ના વટવા તાલુકાનાં મોજે ઓઢવની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩ માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૫/૨ ની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ની બીનખેતીની જમીન (કે જે સદર સર્વે નં. ૨૮૦/૨ ની કુલ સઘળી ૧૭૧૯૯ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના અગાઉ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૩ ની કુલ સઘળી ૧૨૯૧૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ની જમીનમાં ભળતી બાકી રહેલ પૈકીની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનના બદલે આપવામાં આવેલ જમીન છે) કે જેમાં ૧૫૦૦ ચો.મી.જમીન રહેણાંક તથા ૪૦૦ ચો.મી. જમીન વાણિજય હેતુ માટે ની બિનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

(૨) મોજે ઓઢવની સીમના સર્વે નં. ૨૮૦/૨ ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩ (ઓઢવ) માં થતા આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૫/૨ ની કુલ સઘળી ૧૯૦૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ની ખેતીની જમીનને વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરબદલ કરવાની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદના દ્વારા તા.૦૭-૦૪-૨૦૧૭ ના રોજના તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન-૩/એન.એ./ એસ.આર.૧૦૫૬/૧૬ થી બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ ૧૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૪૦૦ ચો.મી. જમીન વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીની જરૂર હોઈ તે મુજબ બીનખેતી પરવાનગી મેળવા માંગણી કરેલ. અને તે અન્વયે જિલ્લા કલેક્ટર કચેરી, (ચીટનીશ શાખા), સુભાષબ્રીજ પાસે, અમદાવાદ તરફથી તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન૩/બિ.ખે./ક-૬૫/ઓઢવ/સ.નં.૨૮૦/૨/એસઆર-૧૦૫૬/૨૦૧૭, તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૭ થી બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ.

(૩) મોજે ઓઢવની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩ માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૫/૨ ની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ની બીનખેતીની જમીન (કે જે સદર સર્વે નં. ૨૮૦/૨ ની કુલ સઘળી ૧૭૧૯૯ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના અગાઉ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૩ ની કુલ સઘળી ૧૨૯૧૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ની જમીનમાં ભળતી બાકી રહેલ પૈકીની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનના બદલે આપવામાં આવેલ જમીન છે) તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના હક્કો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી જમીન (૧) સુર્યાબેન વાસુદેવભાઈ ચુનીલાલ ના વિધવા (૨) અરૂણાબેન વાસુદેવભાઈ (૩) મનોરમા કિરિટભાઈ (૪) જીતેન્દ્રભાઈ રમણલાલ જાની તેમના વતી અને તરફથી તેના કુલ મુખત્યાર તરીકે કોકિલાબેન જીતેન્દ્રભાઈ જાની (૫) સગુણાબેન રમણલાલ (૬) કમલેશભાઈ રમણલાલ જાની (૭) ઉષાબેન રમણલાલ જાની (જે ધી ગુજરાત ગવર્નમેન્ટ ગેઝેટના તા.૦૪-૧૨-૨૦૧૪ ના રોજના રેકર્ડ મુજબ રેહાના ઝબ્બરખાન પઠાણ તરીકે ઓળખાય છે.) (૮) ઈન્દુબેન નવનીતલાલ તેમના વતી અને તરફથી તેના કુલ

મુખત્યાર તરીકે અશ્વિનભાઈ નવનીતલાલ (૯) અલકાબેન નવનીતલાલ (૧૦) લીનાબેન નવનીતલાલ જાની (૧૧) અશ્વિનભાઈ નવનીતલાલ (૧૨) પરેશ નવનીતલાલ પાસેથી અમો લખી આપનારે સંપૂર્ણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણથી રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) ના મહે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૭૯૦ થી તા.૧૧-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધણી કરાવી વેચાણથી રાખેલ. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ સમગ્ર જમીનના માલિક તથા કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનારનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૮૬૦૭, તા.૧૬-૦૯-૨૦૧૭ થી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તા.૦૨-૧૧-૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટ કરવા સારૂ ડેવલપર્સે માન્ય આર્કિટેક્ટ પાસે તૈયાર કરાવેલ પ્લાનોને અમદાવાદ મ્યુ.કો.સમક્ષ રજુ કરીને જરૂરી કાર્યવાહી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે-૧૪૭ યુનીટો જેમાં ૧૪૦ રહેણાંકના ફ્લેટો તથા ૭ વાણીજય હેતુ માટેની દુકાનો નું બાંધકામ કરવા માટેની બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે.

અનું.	બ્લોક નં.	રજાચિઠ્ઠી નં.	તારીખ
1	A+B	9109/050717/A8759/R0/M1	21/08/2017
2	C+D	9110/050717/A8760/R0/M1	21/08/2017
3	E (Ele.Sub Station)	9111/050717/A8762/R0/M1	21/08/2017

આમ, સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર રહેઠાણ માટેના ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૫) સદરહુ યોજનામાં તમો વેચાણ લેનારે જોડાવવાનું નક્કી કરેલ હોઈ અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ **"ગજાનન ઓપેરા"** નાં નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં.** .... ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... તરીકે ઓળખાતી બાંધકામ સહિતની મિલકત જે આશરે .... **સમચોરસમીટર** (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ જમીન સહિત) જમીન અને તેમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ .... **સમચોરસમીટર** (કાર્પેટ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત તથા અમો વેચાણ આપનારને સભ્ય તરીકે જે કોઈ હક્કો મળેલ છે તે હક્કો સહિતની મિલકત કુલ્લે **રૂા......................./-** **અંકે** **રૂપીયા** .... **પુરા** માં અગાઉ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર તારીખ- .... ના રોજ મે. સબરજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ની કચેરીમાં

અનુક્રમ નંબર- .... નોંધવામાં આવેલ અને સદરહુ બાનાખતના અનુસંધાને નક્કી કરેલ શરતોનું તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરેલ હોઈ નીચે મુજબનો અવેજ લઈ નીચે પરિશિષ્ટમાં લખેલી મિલકતનો અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમિશન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મેળવેથી અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપી આપવાનો છે.

(૬) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના ટેક્સો, વેરાઓ, મહેસુલ ચાર્જીસ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારાએ ભરવાના છે.

(૭) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી કચેરીનાં રેકર્ડમાં તમો વેચાણ લેનાર તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની સહી, સાક્ષી, કબુલાત વિગેરેની જરૂર પડે તો તે આપવા આથી અમો બંધાયેલા છીએ.

(૮) સદરહુ મિલકતનાં વેચાણનો અવેજ મળ્યાની વિગત નીચે મુજબ છે.

-: અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂા. /- પુરાનો ચેક નં. , તા. ના રોજનો, શાખાનો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આપેલ છે તે. જેની આ પાકી પહોંચ લખી આપીએ છીએ.

રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા

સદરહુ રકમ અમોએ તમો પાસેથી ચૂકતે વસુલ લઈ લીધા છે અને તે રીતે અમોએ પુરેપુરો વેચાણ અવેજ વસુલ કરી લીધો છે જેથી આથી પહોંચ આપીએ છીએ અને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપ્યો છે તેમજ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમિશન મળ્યેથી દિન-૧૫ માં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપી આપવાનો છે અને તે અંગેની લેખિત નોટીસ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને પાઠવવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં યુનિટનો કબજો ભોગવટો મેળવવામાં વિલંબ કરો તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે તેમજ કબજો સુપરત કર્યા બાદ પાંચ વર્ષ સુધી સદરહુ યોજનાની મિલકતમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ માળખાગત ઉણપ આવે તો તે અમો વેચાણ આપનારે અમારા ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ સદરહુ ઉણપ કોઈ કુદરતી કારણોસર થઈ હોય તો તે અંગેની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં.

(૯) અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને આથી જણાવીએ છીએ કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત હવેથી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામ સુખેથી, વાપરો, ભોગવો, વેચો, સાટો, ગીરો આપો, બક્ષિસ આપો યા તમારૂં દીલ ચાહે તેમ કરવાને હક્કદાર છો.

૯.૧ સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને મળેથી અમો લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૦) અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને આથી પાકી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપી જણાવીએ છીએ કે, સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની આવેલી છે અને સદરહુ મિલકત ઉપર બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, ખોરાકી, પોષાકીનો બોજો કે તેમજ સદરહુ મિલકત સંપાદનમાં કે રીઝર્વેશનમાં નથી તેમજ ટાંચમાં કે જપ્તીમાં નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ આ અગાઉ ઉપર જણાવ્યા સિવાય અન્ય બીજા અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી તેમજ બીજા કોઈ સાથે કોઈપણ પ્રકારનો વેચાણ કરાર કે વેચાણ વ્યવહાર કરેલ નથી તેવી તમામ

બાબતની પાકી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપી અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપ્યો છે.

(૧૧) સદરહુ મિલકતનાં ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ આવેલ છે અને તે અંગેની જાણકારી તમો વેચાણ લેનારે તમારા એડવોકેટ / સોલીસીટર્સ પાસેથી મેળવેલ હોઈ ભવિષ્યે હવે પછી સદરહુ મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે અમો વેચાણ આપનાર સામે કોઈપણ પ્રકારની દાવાદુવી કે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૨) સદરહુ યોજના હંમેશા **"ગજાનન ઓપેરા"** ના નામે ઓળખવામાં આવશે અને સદરહુ નામ તમો એકતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી.

(૧૩) વધુમાં સદર યોજના **"ગજાનન ઓપેરા"** ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એસેટ અને ફેસીલીટીઝ જેવી કે પાર્કિંગ, સોસાયટી રોડ, ડ્રેનેજ, નળ, ગટર, વિગેરે તમામ સગવડોના વહીવટ, વ્યવસ્થા તથા તેના નિભાવ અર્થે ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ ૧૯૬૧ અન્વયે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે / કરવાની છે તેમાં તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર અન્ય વ્યક્તિઓની જે કોઈ સહી, સાક્ષી, કબુલાત આપવાની જરૂર પડશે તો તે તમો વેચાણ લેનાર તથા અન્ય વ્યક્તિઓ સદરહુ સોસાયટીના સભાસદ બનવાનું ફરજીયાત રહેશે અને તેની વેચાણ લેનારે ધોરણસરની દાખલ ફી, શેરફાળો વિગેરે આપવાની રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ વ્યક્તિઓ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા ધારા-ધોરણો તેમજ તેના વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે એટલું જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વપરાશ-ઉપયોગ અંગે સદર સોસાયટીના મેનેજીંગ કમિટી જે કોઈ નિયમો બનાવે તે તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ વ્યક્તિઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૪) વધુમાં સદર કોમન સુવિધાઓના નિભાવ માટે સદર યોજનામાં જોડાનાર અને યુનિટ ધારણ કરનાર દરેક વ્યક્તિએ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકેની રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો વેચાણ આપનારને અથવા અમો વેચાણ આપનારના કહેવાથી થનાર સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મળેલ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમ તથા સદરહુ સ્કીમમાં જોડાનાર વ્યક્તિ પાસેથી મળનારી સદર ડિપોઝીટની રકમ સહિતની તમામ રકમ રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્ક અથવા સધ્ધર નાણાંકિય સંસ્થામાં ફીક્સ ડિપોઝીટમાં રાખવામાં આવશે અને તેમાંથી જે કોઈ આવક થશે તેમાંથી કોમન સુવિધાઓના નિભાવ અંગેના ખર્ચાઓ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેવા ખર્ચાઓની રકમ સદર ફીક્સ ડિપોઝીટની આવકથી મળનારી રકમ કરતા વધી જાય તો તમો વેચાણ લેનાર તથા અન્ય યુનિટ ધારણ કરનારાઓ સદર સોસાયટીની મેનેજીંગ કમિટી

નક્કી કરે તે પ્રમાણેની વરાડે પડતી વધારાની રકમ માસિક, ત્રિ-માસિક, છ માસિક, વાર્ષિક ધોરણે ભરવાની રહેશે અને આ અંગે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૫) સદરહુ યોજનાની ઈમારતનું બાહ્ય એલીવેશન તમો વેચાણ લેનારે સારી રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાનું છે અને બાહ્ય એલીવેશનમાં તેમજ માર્જીનની જગ્યામાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાની ઈમારતમાં આવેલ મેઈન કનેકશન, લાઈટ, પાણી, કોમન માર્જીન, કોમન મેઈન કનેકશન વિગેરે તમારે સારી સ્થિતીમાં રાખવાના છે તેમજ સદરહુ યોજનાની ઈમારતમાં જે કોમન પાર્કિંગ, કોમન વોટરટેન્ક, કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, કોમન લાઈટસ વિગેરે આવેલી છે તેવી તમામ સુખ સગવડો તમો વેચાણ લેનારે સારી રીતે વાપરવાની છે તેમજ તેવી સહિયારી સુખ-સગવડોના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેર્સ, રીપ્લેસમેન્ટ, રીકન્સ્ટ્રક્શન, મરામત ખર્ચ કે સફાઈ ખર્ચ વિગેરે જે કાંઈ આવે તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે સહિયારામાં ભોગવવાનો છે તેમજ તમારા યુનિટનો તમારે બીજા યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ ન થાય તે રીતે કાયદેસર રીતે ઉપયોગ કરવાનો છે તેમજ સદરહુ યોજનાની પાણીની ટાંકી, ઈલેકટ્રીક મોટર પંપ વિગેરે આવેલ છે તેનો તમારે સહિયારમાં ઉપયોગ કરવાનો છે તેમજ સદરહુ યુનિટોમાં જવા આવવા લિફ્ટ, કોમન સીડી, કોમન પેસેજ રાખેલ છે તે કોમન સીડી, કોમન પેસેજમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારની અંતરાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(૧૬) અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઈ અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકત પૈકી ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) સદરહુ યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ સદરહુ યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર લખાવી લેનાર ના હક્કો રહેશે તે હકિકતે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૧૭) વધુમાં સદરહુ યોજનાની કોમન સુવિધાઓના નિભાવ માટે સદર યોજનામાં જોડાનાર અને ફ્લેટ ધારણ કરનાર દરેક વ્યક્તિએ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકેની રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદર સોસાયટીની મેનેજીંગ કમિટી નક્કી કરે તે પ્રમાણેની વરાડે પડતી વધારાની રકમ માસિક, ત્રિ-માસિક, છ-

માસિક, વાર્ષિક ધોરણે ભરવાની રહેશે.

(૧૮) વધુમાં સદરહુ મિલકત સિવાય યોજનાની અન્ય બીજી કોઈ મિલકતમાં તમો વેચાણ લેનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો દાવો કે અલાખો રહેશે નહી.

(૧૯) સદરહુ યોજના વાળી મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને તેમ છતાં ભવિષ્યે સદરહુ મિલકત તમો અન્ય બીજી રીતે ઉપયોગ કરો અને તેને કારણે ભવિષ્યે કોઈપણ પ્રકારનાં દંડકીય રકમ અન્ય માન્ય ઓથોરીટી દ્વારા ભરવાની થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે અને તેવી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેથી સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ વેચાણ આપેલ છે.

(૨૦) સદરહુ યોજનાનાં અન્ય યુનિટો અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકીનાં હોઈ અમો વેચાણ આપનારા અમારી મુનસુબી મુજબ કોઈપણ કિંમતે વેચાણ આપીએ તો તેમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા લેવડાવવાના રહેશે નહી તેમજ યોજનામાં બધા જ સભ્યો માટે કોમન એમેનીટીઝ કોમન રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવનાર નિયમો અનુસાર પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(૨૧) સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનાં સ્ટ્રક્ચરમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો ભવિષ્યે ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી અને તેમ છતા જો કોઈપણ ફેરફાર કરશો તો તેને કારણે સદરહુ યોજનાવાળી મિલકતને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થશે તો તે તમામ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મિલકતનો સમાવેશ અશાંતધારા હેઠળ થતો ન હોઈ અશાંતધારા હેઠળ કોઈ પરવાનગી લેવાની રહેતી નથી.

(૨૩) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટના વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનાર અલગ અલગ કિંમતે અન્ય કોઈપણ ખરીદનાર વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકીશુ અને તે વેચાણ અવેજની રકમ અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં.

(૨૪) સદરહુ વેચાણ થયેલ યુનિટ અંગે ભવિષ્યમાં આગ, હુલ્લડ, ચોરી કે ભુકંપ કે વાવાઝોડુ, આતંકી હુમલો, પુર, કોમી તોફાનમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાયતો તમો વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મિલકતનાં કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલ હોઈ તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૨૫) અમો વેચાણ આપનારે રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬ અન્વયેની તમામ સમજ આપી તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપેલ છે અને તેજ પ્રમાણે સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો હિસ્સો તથા મિલકતનો કારપેટ એરીયા વેચાણ આપેલ છે અને તે તમોએ તમારા નિષ્ણાત આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર મારફત

તપાસ કરાવી લીધેલ છે તેમ છતાં લેબર વર્કને કારણે ક્ષેત્રફળમાં અંશતઃ ફેરફાર હોય તો તે અંગેની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ છે.

(૨૬) જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે આપેલ ચેક રીટર્ન થાય અગર કોઈ ટેકનીકલ કારણોસર આર.ટી.જી.એસ.ની રકમ જમા ન થાય અગર કોઈ કારણોસર વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજ પુરેપુરો પ્રાપ્ત ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલી ગણાશે નહીં.

(૨૭) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા સ્ટેમ્પડ્યુટી તફાવતની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ તેમજ ભવિષ્યે સરકારી, અર્ધ-સરકારી કોઈપણ વેરાઓ ભરવાનાં આવે તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે, એટલું જ નહીં પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મૂલ્યાંકન તરફથી કોઈપણ પ્રકારની વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવા અંગે નોટીસ આવે તો તે રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

પરિશિષ્ટ

(વેચાણવાળી મિલકતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) ના વટવા તાલુકાનાં મોજે ઓઢવની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩ માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૫/૨ ની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ની બીનખેતીની જમીન (કે જે સદર સર્વે નં. ૨૮૦/૨ ની કુલ સઘળી ૧૭૧૯૯ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના અગાઉ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯૩ ની કુલ સઘળી ૧૨૯૧૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ની જમીનમાં ભળતી બાકી રહેલ પૈકીની ૧૯૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનના બદલે આપવામાં આવેલ જમીન છે) કે જેમાં ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંક તથા ૪૦૦ ચો.મી. જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટે ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"ગજાનન ઓપેરા"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં.** .... ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... ક્ષેત્રફળ .... **સમચોરસમીટર** (કાર્પેટ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... **સમચોરસમીટર** ની જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વિગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હકકો સહિતની મિલકત કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મિલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની તમામ.

નોંધ : સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સને ૨૦૧૮-૨૦૧૯માં કરવામાં આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનિટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

એનેક્ષર-સી

સ્પેસીફીકેશન

એનેક્ષર-ડી

કોમન સ્પેસીફીકેશન

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી-વંચાવી, સમજી, વિચારીને શુદ્ધબુદ્ધિથી સંપૂર્ણ સાવધાનપણામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપ્યો છે તે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ : માહે સને -૨૦૧૮ ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે--------------------------મતુ અત્રે----------------------શાખ

અમો/એક તરફવાળા :- **સાક્ષી :-**

વેચાણ આપનાર :-

મે.નિરવ એન્ટરપ્રાઈઝ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :

________________________ 1________________________

(શ્રી આનંદ ભૂપેન્દ્રભાઈ કુંભાણી)

2________________________

-: મીલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામુ :- **ફ્લેટ નંબર : ...., ગજાનન ઓપેરા,** ઈશ્વરકૃપા સોસાયટીની બાજુમાં, સગુણા પાર્ક ચાર રસ્તા પાસે, રીગ રોડ થી આદિનાથ નગર રોડ, ગુરુદ્વારા સામે, ઓઢવ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫.

(સ્વપ્રમાણીત)

મીલકત રાખનારની સહી :- ____________________

મીલકત તબદીલ કરનારની સહી :- ____________________

-: મીલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામુ :-	**ફ્લેટ નંબર : ...., ગજાનન ઓપેરા,** ઈશ્વરકૃપા સોસાયટીની બાજુમાં, સગુણા પાર્ક ચાર રસ્તા પાસે, રીગ રોડ થી આદિનાથ નગર રોડ, ગુરુદ્વારા સામે, ઓઢવ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫.

(સ્વપ્રમાણીત)

મીલકત રાખનારની સહી :- ______________________

મીલકત તબદીલ કરનારની સહી :- ______________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

અમો/એક તરફવાળા/

વેચાણ આપનાર :-

મે.નિરવ એન્ટરપ્રાઈઝ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :

(શ્રી આનંદ ભૂપેન્દ્રભાઈ કુંભાણી) (અંગુઠો)

તમો/બીજી તરફવાળા/

વેચાણ લેનાર :-

( ) (અંગુઠો)